

Le Plan secondaire du village de Greely

Section 1 – Introduction

Greely est un village rural situé à l'extrémité sud du territoire de la Ville d'Ottawa. Il s'agit de l'un des plus grands villages ruraux de la Ville pour la population comme pour la superficie. Le caractère rural de Greely et sa proximité par rapport au secteur urbain de la Ville en ont fait l'un des villages ruraux qui connaissent la progression la plus fulgurante à Ottawa. À la différence des autres villages ruraux de la Ville, Greely n'a pas les éléments traditionnels caractéristiques d'un village rural, par exemple une rue principale centrale, la cohésion des quartiers résidentiels et l'identité historique. L'objectif de ce plan secondaire est de définir le point de départ d'un cadre d'aménagement qui assure la liaison des travaux d'aménagement dans tout le village et qui permet à la collectivité de devenir un village piétonnable divers, où tout est accessible à moins de 15 minutes.

1.1 Vision et objectifs

La vision du village de Greely consiste à rehausser le contexte du village rural, en concentrant les possibilités pour les aménagements de détail à petite échelle et les services dans le secteur du cœur du village qui est relié aux autres secteurs par des infrastructures multimodales. Le village de Greely deviendra un village complet qui regroupera des aires d'agrément pour tous les groupes d'âge et toutes les étapes de l'existence, par exemple des parcs et des infrastructures récréatives, des zones d'emploi et des services. Les objectifs suivants orientent les politiques de ce plan secondaire :

1. Prévoir des activités récréatives actives et passives dans les parcs et les espaces verts du village, tout en protégeant l'environnement naturel.
2. Prévoir des liaisons grâce à un réseau interconnecté de trottoirs et de sentiers publics reliant les quartiers, les zones naturelles, les parcs et les secteurs ruraux de la périphérie avec le cœur du village pour des services faciles d'accès.
3. Assurer la santé et la durabilité en protégeant les eaux de surface et la nappe phréatique du village et en veillant à ce que les nouveaux aménagements puissent être viabilisés adéquatement.
4. Promouvoir la diversité en offrant un ensemble de types de logements et d'aménagements commerciaux, afin de s'adapter aux besoins des différentes étapes de la vie, tout en préservant le caractère de ce village rural.

Section 2 : Généralités

2.1 Viabilisation des réseaux d'aqueduc et d'égouts

Bien que certains secteurs du village soient viabilisés par des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires communaux, les aménagements sont essentiellement viabilisés grâce à des réseaux privés individuels d'aqueduc et d'égouts sanitaires, ce qui continuera d'être le cas pendant la durée de ce plan secondaire.

- 1) Tous les aménagements du village seront viabilisés grâce à des réseaux privés individuels d'aqueduc et d'égouts sanitaires.
- 2) Sans égard à la politique 1) de la section 2.1, les aménagements résidentiels réalisés sur les terrains portant la désignation cadastrale de la concession IV, soit les lots 8 et 9, doivent être viabilisés par les réseaux publics communaux d'aqueduc et d'égout. Les aménagements commerciaux et institutionnels sur les terrains portant la désignation de cœur du village situés sur la place Village Centre peuvent être viabilisés grâce à des services privés d'égouts sanitaires communaux.
- 3) Le type et l'intensité des aménagements proposés seront déterminés par une analyse hydrogéologique et une analyse du relief du terrain, préparées conformément au Plan officiel, en plus de respecter les exigences de l'analyse hydrogéologique et du relief du terrain approuvée dans le cadre des demandes d'aménagement.

2.2 Routes, connectivité et infrastructures de points d'accès

Un village bien connecté permet aux résidents d'avoir facilement accès à l'emploi, aux services et aux activités de loisirs. La possibilité de le faire grâce à des moyens actifs comme les déplacements à pied ou à vélo est essentielle pour la santé et la résilience environnementale, puisqu'elle réduit la dépendance à l'endroit des voitures. Pour atteindre l'objectif de la Ville qui consiste à aménager des quartiers où tout est accessible à moins de 15 minutes et des villages florissants, les politiques suivantes visent à s'assurer que le village permet de promouvoir le transport multimodal.

- 4) L'annexe B (Plan de connectivité) recense les routes, les sentiers et les autres liaisons publiques. L'implantation des routes ou des liaisons publiques projetées peut changer, tout autant que l'implantation des infrastructures de points d'accès déterminée par les processus d'approbation des projets d'infrastructures ou d'étude des demandes d'aménagement.
- 5) La rue Bank est une route panoramique dans le Plan officiel, et tous les travaux d'aménagement proposés sur cette rue doivent respecter les politiques sur les routes panoramiques du Plan officiel.
- 6) Les nouvelles routes collectrices doivent être dotées de trottoirs au moins d'un côté pour permettre aux piétons d'avoir accès à tout le village en toute sécurité.

- 7) Les nouvelles rues locales seront conçues dans le cadre d'un modèle de quadrillage modifié et conformément aux politiques du Plan officiel et du Plan directeur des transports.
- 8) Les nouveaux aménagements réalisés à la lisière du périmètre du village seront conçus en tenant compte du potentiel d'agrandissement du village. Tous les aménagements doivent être compris dans le périmètre du village.
- 9) Dans les cas où on en a l'occasion, les aménagements doivent prévoir des moyens de transport actif comme des sentiers polyvalents selon les modalités indiquées dans l'annexe A (Plan de désignation). Les lotissements doivent être conçus pour permettre d'aménager des liaisons piétonnières et cyclables.
- 10) L'aménagement de sentiers ou de trottoirs publics le long du couloir de transport de l'hydroélectricité doit être envisagé pendant le processus d'examen des demandes d'aménagement, afin de relier les différents secteurs du village et de connecter le village aux autres secteurs de la Ville.
- 11) Dans les cas où les routes portent la désignation de route panoramique dans le Plan officiel, les politiques du Plan officiel produisent leurs effets. Outre les politiques du Plan officiel, les politiques suivantes s'appliquent pour faire connaître le village au public voyageur :
 - a) les bâtiments implantés aux points d'accès indiqués dans l'annexe A (Plan de désignation) doivent être dotés, lorsqu'ils donnent sur la rue, de caractéristiques comme les porches, les entrées, les fenêtres et d'autres traitements architecturaux et doivent avoir au moins deux étages de hauteur;
 - b) les panneaux indicateurs communautaires doivent, en respectant le caractère du village rural, être installés aux points donnant accès à la collectivité;
 - c) les lignes de lot arrière des propriétés commerciales donnant sur la promenade Meadow doivent être massivement paysagées pour masquer les zones de stationnement et de chargement à partir de la rue Bank.

Section 3 : Désignations

Les désignations suivantes sont indiquées dans l'annexe A (Plan de désignation).

3.1 Cœur du village

Le cœur du village de Greely est très différent du cœur des autres villages ruraux dans l'ensemble de la province, puisque le village n'a pas de rue principale, de services commerciaux et institutionnels et de bâtiments patrimoniaux identifiables, qui donnent généralement à un village son identité culturelle.

Les politiques suivantes s'appliquent aux terrains portant la désignation de noyau du village dans l'annexe A (Plan de désignation) et visent à s'assurer que le cœur du village de Greely devient un centre doté d'une orientation claire et d'une identité distincte, en regroupant un ensemble d'aménagements qui assurent la diversité du village.

- 1) Sur les terrains portant la désignation de noyau du village, les aménagements suivants sont permis :
 - a) les habitations de plain-pied et les immeubles à logements multiples à la condition de respecter les exigences de la viabilisation;
 - b) les aménagements commerciaux à petite échelle et les services comme les restaurants, les hôtels, les commerces de détail, les banques, les établissements médicaux et les services personnels;
 - c) les aménagements institutionnels comme les écoles et les lieux de culte;
 - d) les parcs et les infrastructures de loisirs.
- 2) Sont interdits, les aménagements commerciaux autoroutiers et les autres aménagements destinés aux automobiles, par exemple les stations-service automobiles, les opérations de service au volant, ainsi que l'entreposage et les entrepôts.
- 3) Dans les cas où l'on propose des travaux d'aménagement sur des terrains portant l'adresse municipale du 1420, chemin Old Prescott, il faut prévoir une liaison piétonnière menant au réseau de sentiers situé au sud et à l'est du site.

Esthétique urbaine du cœur du village

L'objectif des politiques sur l'esthétique urbaine consiste à s'assurer que tous les travaux d'aménagement du cœur du village sont cohérents et permettent de lui donner une identité distincte grâce à un ensemble faisant appel à la forme bâtie et aux éléments d'un paysage de rue animé.

Forme bâtie

- 4) Les politiques suivantes sur la forme bâtie s'appliquent aux terrains portant la désignation de cœur du village, à l'ouest de la rue Bank. Pour les terrains situés à l'est de la rue Bank, les Lignes directrices sur la conception des villages ruraux produisent leurs effets, en plus de constituer un outil pour guider l'aménagement de l'ensemble du village.

- a) L'aménagement du cœur du village doit être caractéristique d'un village rural. On peut y arriver en faisant appel à des matériaux et à des végétaux qui complètent le contexte environnant.
- b) Les aménagements doivent permettre de construire des bâtiments d'au moins deux étages de hauteur.
- c) Les garages et les aires de stationnement doivent être aménagés derrière ou à côté des bâtiments.
- d) Sur les lots d'angle, on doit faire appel à des éléments comme les porches, les entrées ou les fenêtres pour rehausser le traitement des bâtiments donnant sur les rues.
- e) Le retrait maximum de cour avant sera très comparable aux marges de retrait des bâtiments des propriétés voisines afin de prévoir une bordure de rue définie et constante.
- f) Il faudrait prévoir des arbres et des aires d'agrément comme des bancs publics pour animer la bordure de rue et pour ombrager le domaine public.
- g) Dans le cas des aménagements commerciaux ou de services, les panneaux indicateurs doivent s'harmoniser avec le caractère d'un village rural.
- h) Les façades du bâtiment donnant sur la rue doivent essentiellement être constituées de fenêtres et d'entrées.

Paysage de rue

- 5) Dans le cadre des travaux de réfection de la chaussée, le mobilier urbain comme les poubelles, les bancs publics et les lampadaires doivent cadrer avec le caractère d'un village rural.
- 6) Dans le cœur du village, le stationnement doit être aménagé en faisant appel à la fois à des places de stationnement sur rue et à des places de stationnement sur les lieux à l'arrière des propriétés et doit être conçu pour permettre d'atténuer les incidences sur les propriétés résidentielles voisines.
- 7) Il faut prévoir une liaison piétonnière directe entre le trottoir public et la façade d'un bâtiment.
- 8) Il faut planter des arbres pour produire de l'ombre et permettre d'atteindre la cible du couvert forestier de la Ville.

3.2 Zone résidentielle de village

Les habitations isolées constituent l'aménagement résidentiel prépondérant du village; toutefois, on peut aussi aménager, à des endroits idéaux, des immeubles à logements multiples et des immeubles résidentiels. Les politiques suivantes s'appliquent aux terrains portant la désignation de zone résidentielle de village dans l'annexe A (Plan de désignation).

- 9) Sur les terrains portant la désignation de zone résidentielle de village, seules les habitations isolées sont autorisées.
- 10) Sans égard à la politique 9) de la section 3.2, les habitations à logements multiples de plain-pied peuvent aussi être autorisées pourvu que les conditions suivantes soient respectées :
 - a) les aménagements à logements multiples sont dispersés sur tout le territoire du village, à l'exception des terrains correspondant, selon le cadastre, aux lots 8 et 9 de la concession IV, que l'on peut aménager sur des terrains viabilisés grâce à des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
 - b) les travaux d'aménagement respectent les politiques sur les infrastructures et sur la viabilisation du Plan officiel, qui peuvent prévoir des limites quant au nombre de logements;
 - c) les aménagements ne sont pas réalisés à l'intérieur d'un lotissement;
 - d) ils sont autorisés en apportant une modification au Règlement de zonage pour permettre de les réaliser. La modification du Règlement de zonage fait état de la superficie minimum obligatoire du lot.
- 11) Sans égard à la politique 1 de la section 3.1, les aménagements institutionnels comme les lieux de culte, les écoles ou les aménagements généralement autorisés et indiqués dans le Plan officiel sont autorisés pourvu que les conditions suivantes soient respectées :
 - a) les aménagements sont conçus pour s'harmoniser avec les bâtiments voisins et le contexte environnant;
 - b) les aménagements proposés sont conçus pour assurer l'intimité des aménagements voisins. L'aménagement paysager et la clôture peuvent servir à tamponner ou à masquer les aménagements et doivent reprendre les matériaux complémentaires du caractère rural;
 - c) les aménagements respectent les politiques du Plan officiel sur les infrastructures et sur la viabilisation;

- d) Dans les cas où les aménagements prévoient un fort volume d'achalandage, ils doivent être implantés, de préférence, le long d'une route collectrice ou d'une artère selon les modalités indiquées dans le Plan officiel.
- 12) La superficie minimum des lots pour un aménagement résidentiel est de 0,4 ha, même si elle peut être supérieure si les conditions hydrogéologiques réclament des lots plus vastes.
- 13) La méthode privilégiée pour la création des lots résidentiels consiste à faire appel à un plan de lotissement; toutefois, il est permis de morceler les aménagements intercalaires, dans les cas où ce morcellement n'a pas pour effet de restreindre l'accès aux terrains désignés pour les aménagements résidentiels.
- 14) Les habitations jumelées et les habitations en rangée sont autorisées et sont destinées à être concentrées sur les terrains des lots 8 et 9 de la concession IV, d'après une liaison avec les réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires communaux approuvés et dont la propriété et l'exploitation sont en définitive assurées par la Ville pour le lotissement de « Shadow Ridge Estates ». Dans l'éventualité où les études à mener pendant le processus d'approbation du lotissement indiquent que la liaison avec le système n'est pas viable opérationnellement ou économiquement, seuls les aménagements résidentiels de faible densité sont autorisés.

3.3 Zone de commerces de village

Pour assurer la vitalité du cœur du village, les aménagements commerciaux sont destinés à être réalisés à petite échelle et à être piétonnables; toutefois, dans certains cas, les aménagements commerciaux doivent être réalisés sur de grandes parcelles de terrain ou être adaptés aux services automobiles. Ces aménagements à grande échelle destinés aux automobiles seront limités et devront être implantés à des endroits stratégiques le long de la rue Bank pour servir le public voyageur et pour s'assurer que les secteurs du cœur du village restent piétonnables.

Sur les terrains portant la désignation de zone de commerces de village dans l'annexe A (Plan de désignation), les politiques suivantes produisent leurs effets.

- 15) Sont autorisés, les aménagements de services de réparation et de location de voiture et les concessions automobiles, les établissements de soins des animaux et les chenils, les motels, le paysagement et l'entreposage, les commerces de détail, les établissements de réparation et de vente de matériel lourd et les entrepôts.
- 16) Les aménagements institutionnels peuvent être autorisés dans les cas où ils doivent être réalisés sur de vastes superficies de terrain.

- 17) Les usages résidentiels sont interdits, sauf lorsqu'un logement est accessoire aux usages commerciaux et peut être viabilisé adéquatement.
- 18) Aucun aménagement commercial ne peut à lui seul s'étendre sur une superficie locative brute de 2 500 m².
- 19) Les centres commerciaux regroupant plusieurs occupants et un ou plusieurs bâtiments autonomes sont interdits, sauf sur les terrains situés dans le coin sud-ouest du chemin Mitch-Owens et de la rue Bank et sur les terrains du coin sud-est de la rue Bank et du chemin Parkway, auxquels cas les politiques suivantes produisent également leurs effets :
 - a) Le centre commercial doit s'étendre sur une superficie locative brute maximum de 10 000 m².
 - b) Il doit être accessible pour les piétons grâce à des liaisons à partir du bord de la rue et à des aménagements proches comme des parcs, des quartiers résidentiels ou d'autres aménagements commerciaux.
 - c) Ils doivent être conçus selon les caractéristiques d'un village rural, en tenant compte des panneaux indicateurs utilisés.

3.4 Zone industrielle de village

Les terrains industriels offrent des perspectives d'emploi dans le village. Les opérations menées sur ces terrains peuvent profiter de la proximité des artères, par exemple la rue Bank, pour le transport des biens sur tout le territoire de la Ville; toutefois, s'il n'y a pas de moyen d'accès proche à une grande autoroute de la série 400, on ne doit pas se servir de ces terrains pour aménager des infrastructures d'entreposage ou de distribution à grande échelle.

Les politiques suivantes s'appliquent aux terrains portant la désignation de zone industrielle de village dans l'annexe A (Plan de désignation).

- 20) Le Règlement de zonage indique les aménagements industriels légers généraux autorisés. Ces aménagements peuvent comprendre les stations-service et de réparation de voitures, les établissements de vente, de location ou de réparation de matériel lourd et de véhicules, les usines, les établissements de montage, de transformation et de fabrication, les cours d'entreposage et les zones de détail à petite échelle accessoires des aménagements industriels légers.
- 21) L'accès au chemin Parkway est limité; on doit avoir accès aux lots en passant par les routes locales dans un lotissement industriel.
- 22) Les panneaux indicateurs doivent respecter le caractère du village rural.

- 23) Tous les effluents ou toutes les émissions polluantes rejetés ou tous les déchets éliminés doivent être approuvés par le gouvernement provincial.
- 24) Les aménagements doivent être suffisamment bien masqués sur tous les côtés pour maîtriser les incidences sur les aménagements voisins, en particulier les aménagements résidentiels, de même que sur le domaine public.

3.5 Parc du village

Les parcs et les espaces verts sont des éléments importants des collectivités complètes, puisqu'ils donnent l'occasion de se consacrer à des loisirs actifs et passifs essentiels à la santé et au bien-être. Les terrains portant la désignation de parc du village sont représentés dans l'annexe A (Plan de désignation), et les politiques suivantes s'appliquent aux terrains portant la désignation de parc du village et de parc projeté.

- 25) Les aménagements autorisés pour les terrains portant la désignation de parc du village comprennent les infrastructures récréatives et les terrains de sports, ainsi que d'autres aménagements auxiliaires d'un parc.
- 26) Les lieux désignés comme parcs projetés sont conceptuels et peuvent changer.
- 27) Il faut faire l'acquisition des parcs de village et les concevoir conformément aux politiques du Plan officiel.

3.6 Aménagement projeté

Les terrains portant la désignation d'aménagement projeté dans l'annexe A (Plan de désignation) constituent une ancienne carrière de gravier. Ces terrains sont destinés à être aménagés conformément aux politiques suivantes.

- 28) Il faut apporter une modification au Plan officiel pour établir les aménagements autorisés et les politiques qui guideront l'aménagement de ces terrains.
- 29) L'aménagement proposé doit être compatible avec les aménagements environnants.
- 30) L'aménagement proposé doit être adéquatement viabilisé et ne pas avoir d'incidence négative sur les aménagements environnants.
- 31) L'aménagement proposé doit pouvoir être implanté sur une grande route et doit être doté d'infrastructures minimales donnant accès au chemin Mitch-Owens.

Section 4 : Protection du patrimoine naturel et de l'environnement

Au début des années 2000, la Ville a mené plusieurs études pour éclairer l'aménagement durable à long terme du village; les recommandations de ces études ont été reprises dans les politiques de ce plan secondaire afin de protéger

l'environnement naturel et le réseau interconnecté des infrastructures du patrimoine naturel.

- 1) Tous les travaux d'aménagement réalisés sur le territoire du village doivent tenir compte des recommandations de l'Étude sur le sous-bassin hydrographique du ruisseau Shields et respecter les politiques sur le réseau du patrimoine naturel dans le Plan officiel.
- 2) Pour les terrains portant la désignation d'espace vert du village et de la zone sous-jacente de l'espace vert du Village dans l'annexe A (Plan de désignation), les politiques suivantes s'appliquent, en plus de celles qui se rapportent au réseau du patrimoine naturel dans le Plan officiel.
 - a) Les terrains qui font partie du retrait d'un cours d'eau en vertu des politiques du Plan officiel sont réservés à la Ville dans le cadre du processus du plan de lotissement et ne sont pas destinés à être aménagés en parcs.
 - b) Les plans de gestion des eaux pluviales et les études déposées dans le cadre d'une demande d'aménagement doivent être accompagnés d'une évaluation des affluents du ruisseau Shields, dont il n'est pas question dans les politiques de ce plan secondaire, pour en déterminer la fonction. Les politiques pertinentes du Plan officiel s'appliquent conformément aux constatations de ces plans ou de ces études.
- 3) Les espaces verts du village qui appartiennent à la Ville sont protégés conformément à l'Étude sur le sous-bassin hydrographique du ruisseau Shields et sont gérés pour la conservation et les activités de loisirs passifs. Les voies d'accès publiques sous la forme de sentiers peuvent être autorisées dans les cas où les caractéristiques naturelles de ces secteurs et de leurs services écosystémiques ne subissent pas d'effets négatifs.
- 4) Dans les cas où les terrains portant la désignation d'espace vert du village sont accessibles au public, l'accès routier aux infrastructures doit être minimal. L'aménagement du secteur environnant doit être conçu pour être doté de voies individuelles chargées afin de réduire le plus possible les inconvénients.

4.1 Milieux humides importants

- 5) Les terrains portant la désignation de milieu humide important sont subordonnés aux politiques du Plan officiel. Les travaux d'aménagement ou de modification des sites ne sont pas autorisés dans les milieux humides importants, sauf dans les cas définis par le Plan officiel.

Section 5 : Politiques propres aux secteurs

- 1) Pour tenir compte du contexte local, sur les terrains dont la façade donne à la fois sur la promenade Cedar Acres et sur la rue Stanmore, la Ville peut autoriser de

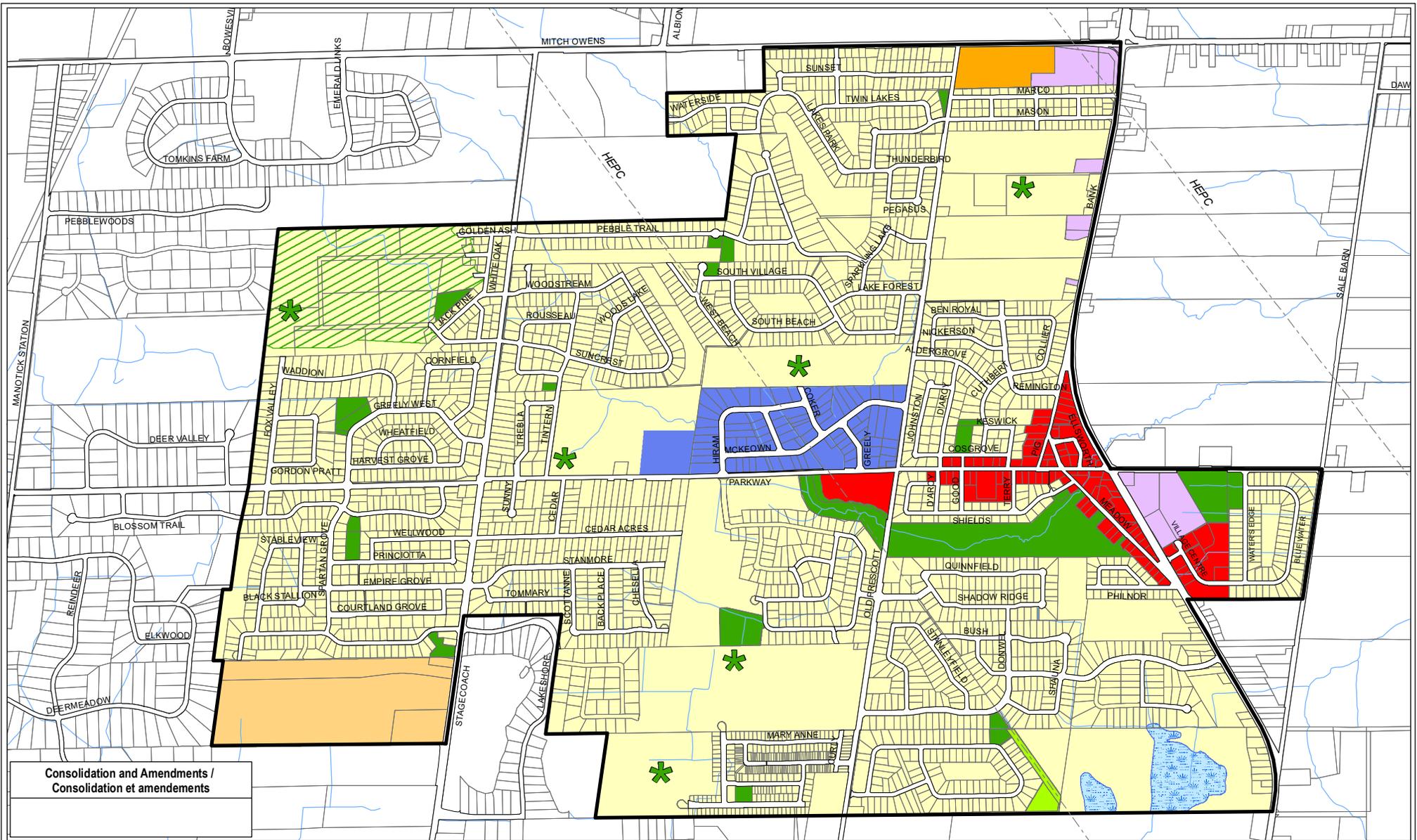


nouveaux lots pour l'aménagement de résidences sur le domaine privé. La superficie de ces nouveaux lots ne peut pas être inférieure à 0,2 hectare; les demandes doivent démontrer que l'on peut établir en permanence les services privés voulus à long terme et que des éléments techniques confirment que les effets cumulatifs ne nuiront pas à la santé publique ni à l'environnement.

Annexes

Annexe A (Plan de désignation)

Annexe B (Plan de connectivité)



Consolidation and Amendments /
Consolidation et amendements

VILLAGE OF / VILLAGE DE
Greely

SECONDARY PLAN - VOLUME 2
Schedule A - Designation Plan

PLAN SECONDAIRE - VOLUME 2
Annexe A - Plan de désignation

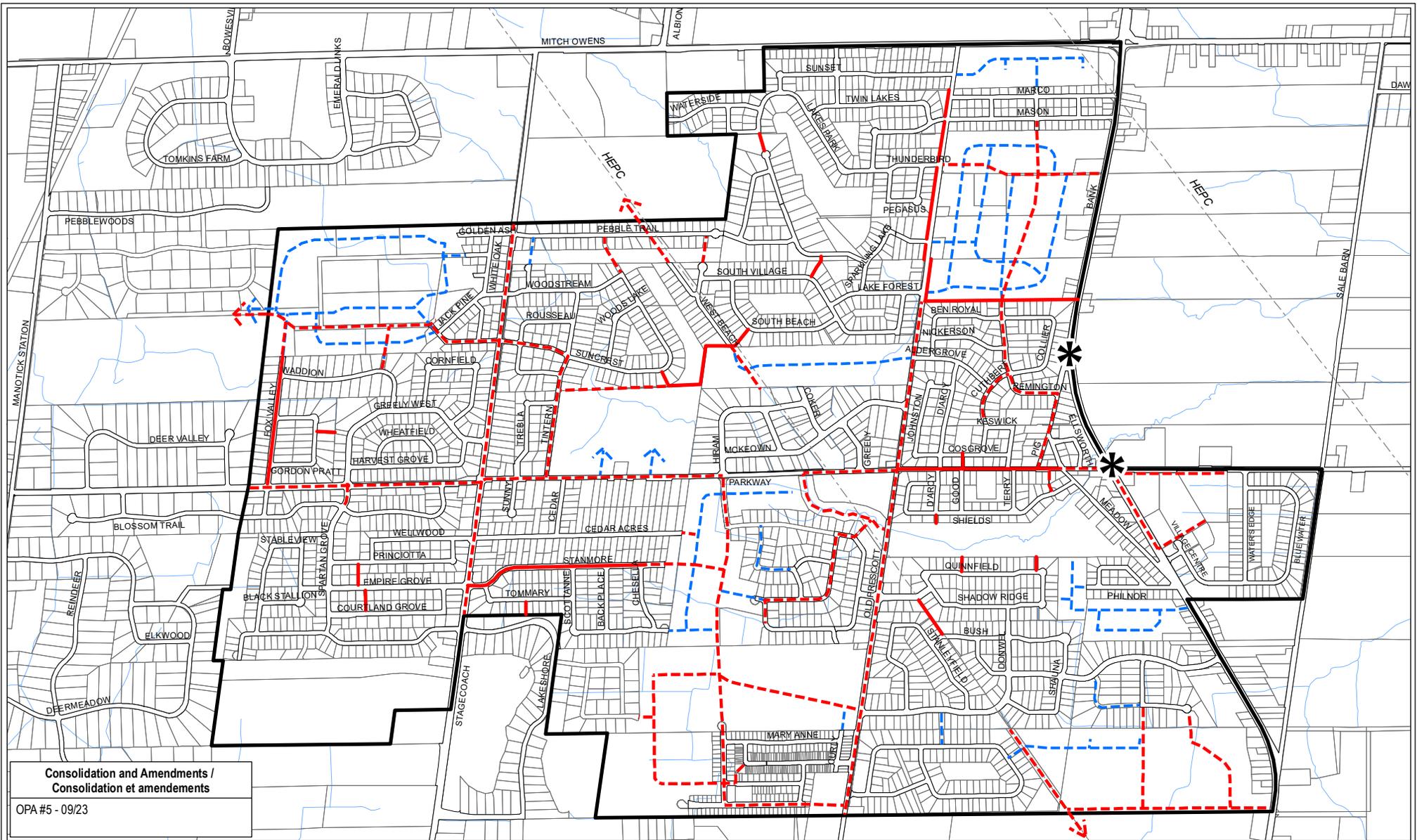
DESIGNATIONS / DÉSIGNATIONS

-  Village Boundary / Limites du village
-  Village Residential / Zone résidentielle du village
-  Village Commercial / Quartier commercial du village
-  Village Core / Centre du villages
-  Future Development / Aménagement futur
-  Village Industrial / Zone industrielle du village
-  Rural Countryside / Campagne rurale
-  Village Park / Parc du village
-  Village Greenspace / Espaces verts du village
-  Village Greenspace Overlay / Affectation supplémentaire - Espaces verts du village
-  Significant Wetland / Terres humide d'importance
-  Future Park / Futur parc



Scale / Echelle 1:25,000 approx.

Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
Geospatial Analytics, Technology and Solutions
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique,
Analyse géospatiale, technologie et solutions



Consolidation and Amendments /
Consolidation et amendements
OPA #5 - 09/23

VILLAGE OF / VILLAGE DE
Greely

-  Village Boundary / Limites du village
-  Gateway - Porte d'entrée
-  Existing Public Linkage / Sentier public actuel
-  Future Public Linkage / Futur sentier public
-  Future Road / Future route

SECONDARY PLAN - VOLUME 2
Schedule B - Connectivity Plan

PLAN SECONDAIRE - VOLUME 2
Annexe B - Plan de Connectivité



Scale / Echelle 1:25,000 approx.

Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
Geospatial Analytics, Technology and Solutions
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique,
Analyse géospatiale, technologie et solutions